

湖北通用药业有限公司拟收购
湖北博鸿康药业有限公司部分资产项目

资产评估报告

中联评报字[2015]第 855 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一五年七月二十三日

目录

注册资产评估师声明	1
摘要	2
资产评估报告.....	4
一、委托方、产权持有人和其他评估报告使用者.....	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	14
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	19
十二、评估报告使用限制说明	21
十三、评估报告日	23
备查文件目录	24

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、产权持有者申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

湖北通用药业有限公司拟收购
湖北博鸿康药业有限公司部分资产项目

资产评估报告

中联评报字[2015]第 855 号

摘要

中联资产评估集团有限公司接受中国医药健康产业股份有限公司和湖北通用药业有限公司委托，就湖北通用药业有限公司拟收购湖北博鸿康药业有限公司部分资产之经济行为，对该行为所涉及的该部分资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为湖北博鸿康药业有限公司的部分资产，评估范围是湖北博鸿康药业有限公司的存货和固定资产。

评估基准日为 2015 年 3 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用成本法对湖北博鸿康药业有限公司所拥有的部分资产进行评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出湖北博鸿康药业有限公司部分资产在评估基准日 2015 年 3 月 31 日的评估结论如下：

资产账面价值 2,349.93 万元，评估值 2,936.75 万元，评估增值 586.82 万元，增值率 24.97 %。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告

中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，即自评估基准日 2015 年 3 月 31 日至 2016 年 3 月 30 日使用有效，超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

湖北通用药业有限公司拟收购
湖北博鸿康药业有限公司部分资产项目
资产评估报告

中联评报字[2015]第 855 号

中国医药健康产业股份有限公司：

湖北通用药业有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用成本法，按照必要的评估程序，就湖北通用药业有限公司拟收购湖北博鸿康药业有限公司部分资产之经济行为，对该行为所涉及的该部分资产在评估基准日 2015 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有人和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为中国医药健康产业股份有限公司和湖北通用药业有限公司，产权持有人为湖北博鸿康药业有限公司。

（一）委托方一概况

公司名称：中国医药健康产业股份有限公司

公司地址：北京市东城区光明中街 18 号

法定代表人：张本智

注册资本：101,251.34 万元

经济性质：股份有限公司（上市）

营业执照注册号：1000001002653

股票代码：600056

经营范围：经营医疗器械(三类：手术室、急救室、诊疗室设备及器具，医用缝合材料及粘合剂，医用高分子材料和制品，二类：医用电子仪器设备，临床检验分析仪器)；经营保健食品；销售定型包装食品；对外派遣实施境外工程所需的劳务人员。进出口业务；经营国际招标采购业务，承办国际金融组织贷款项下的国际招标采购业务；经营高新技术及其产品的开发；承包国(境)外各类工程和境内国际招标工程；汽车的销售。

中国医药健康产业股份有限公司是在上海证券交易所挂牌的国有控股上市公司（股票简称：中国医药；证券代码：600056），其控股股东为中央骨干企业中国通用技术（集团）控股有限公司。

（二）委托方二概况

名称：湖北通用药业有限公司

类型：有限责任公司

住所：武汉市江岸区沿江大道 227-228 号江景大厦 B 座

法定代表人：杨杰

注册资本：陆佰万元整

成立日期：2006 年 05 月 30 日

营业期限：2006 年 05 月 30 日至 2016 年 05 月 29 日

经营范围：中成药，中药饮片、化学原料药、化学药制剂、抗生素制剂、抗生素原料药、生化药品、生物制品批零兼营；II、III 类医疗器械批零兼营；6810 矫形外科（骨科）手术器械、6815 注射穿刺器械、6820 普通诊察器械、6821 医用电子仪器设备、6822 医用光学器具、仪器及内窥镜设备、6823 医用超声仪器及有关设备、6824 医用激光仪器设备、6825 医用高频仪器设备、6826 物理治疗及康复设备、6827 中

医器械、6830 医用 X 射线设备、6831 医用 X 射线附属设备及部件、6840 临床检验分析仪器、6841 医用化验和基础设备器具、6845 体外循环及血液处理设备、6854 手术室、急救室、诊疗室设备及器具、6856 病房护理设备及器具、6864 医用卫生材料及敷料、6865 医用缝合材料及粘合剂、6866 医用高分子材料及制品。(有效期与许可证核定的一致)(国家有专项规定的,须经审批后或有效许可证方可经营)、卫生用品、化工产品(不含危险品)、医用信息咨询。

(三) 产权持有者概况

公司名称: 湖北博鸿康药业有限公司

公司类型: 自然人出资有限责任公司

住所: 武汉市武昌区中北路 24 号龙潭大厦 A 栋 1 单元 6 层 1-601、611、612

法定代表人: 王建

注册资本: 壹仟万元整

营业执照注册号: 420106000172073

经营范围: 中成药、化学药制剂、抗生素制剂、生化药品、生物制品、疫苗批发; 医疗器械 II、III 类: 6808 腹部外科手术器械、6809 泌尿肛肠外科手术器械、6864 医用卫生材料及辅料; 6865 医用缝合材料及粘合剂; 6866 医用高分子材料及制品。

湖北博鸿康药业有限公司, 由自然人王建和李佳共同出资, 成立于 2011 年 4 月 12 日。公司目前已独家代理抗生素和心脑血管等近百种药品, 在湖北省内各县市区均建立了销售网点。截止评估基准日, 公司股权结构如下:

股东	出资额(万元)	出资比例(%)
王建	850	85%
李佳	150	15%

合计	1000	100
----	------	-----

(四) 委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据《中国医药健康产业股份有限公司总裁办公会会议纪要》(通药办纪字【2015】19号)，湖北通用药业有限公司拟收购湖北博鸿康药业有限公司所拥有的部分资产。

本次资产评估的目的是反映湖北博鸿康药业有限公司所拥有的部分资产于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是湖北博鸿康药业有限公司部分资产。评估范围为湖北博鸿康药业有限公司的存货和固定资产。

其中存货账面值 13,929,060.57 元，固定资产账面原值 10,563,839.96 元、账面净值 9,570,255.64 元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一) 委估主要资产情况

1、存货包括依达拉奉注射液、长春西汀和银杏达莫等正常出售的药品。

2、纳入本次评估范围的房屋建筑物共计 3 项，房屋建筑面积为

1181.39 平方米，包括一处办公用房，其建筑面积为 958.87 平方米、两处住宅用房，其建筑面积为 222.52 平方米。上述办公用房实际用途为产权持有者的药品仓储用房，住宅楼作为公司员工的职工宿舍，装修均为中档装修，房屋均正常使用；房屋建筑物账面原值中包括 1,506,000.00 元是产权持有单位位于武昌胭脂路三道街兴昌产业园 A 栋 4、5 层办公室的装修设计费，完成此次收购后，产权持有单位将此处办公点转租给委托方。

3、本次委估车辆为 9 辆，分别为上海大众汽车有限公司生产的大众汽车车牌 SVW71810HJ 小型轿车、福建戴姆勒奔驰汽车有限公司生产的梅赛德斯奔驰牌 FA6521 小型普通客车、上海通用汽车公司生产的凯迪拉克 SGM7201TATB 小型轿车、东风汽车有限公司生产的东风日产牌 DFL7203VAK2 小型轿车等车辆，此批车辆车况良好，均能正常使用。

本次委估的电子设备主要电脑、打印机、电子办公设备等，其次为办公家具，均能正常使用。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截止基准日，被评估企业无申报的无形资产，申报评估的范围内也无账面未记录的无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无表外资产。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2015 年 3 月 31 日。

此基准日是委托方在综合考虑产权持有者的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

《中国医药健康产业股份有限公司总裁办公会会议纪要》（通药办纪字【2015】19号）。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
- 2、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
- 3、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令 12 号（2005 年 8 月 25 日）；
- 4、《企业国有产权转让管理暂行办法》国有资产监督管理委员会、财政部 3 号令（2004 年 2 月 1 日）；
- 5、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权【2006】274 号）；
- 6、《关于中央企业国有产权协议转让有关事项的通知》（国资发产权【2010】11 号）；

- 7、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权【2013】64号);
- 8、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);
- 9、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年修订)。

(三) 评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》(财企(2004)20号);
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企(2004)20号);
- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协【2012】248号);
- 4、《资产评估准则—评估报告》(中评协【2011】230号);
- 5、《资产评估准则—评估程序》(中评协【2007】189号);
- 6、《资产评估准则—机器设备》(中评协【2007】189号);
- 7、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
- 8、《资产评估准则—利用专家工作》(中评协【2012】244号);
- 9、《企业国有资产评估报告指南》(中评协【2011】230号);
- 10、《资产评估价值类型指导意见》(中评协【2007】189号);
- 11、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协【2003】18号);
- 12、《关于修改评估报告等准则中有关签章条款》的通知(中评协【2011】230号);
- 13、《房产估价规范》(GB/T50291-1999)。

(四) 资产权属依据

- 1、《房屋产权登记证》复印件;
- 2、《国有土地使用证》复印件;
- 3、《机动车行驶证》复印件;

- 4、 重要资产购置合同或凭证;
- 5、 其他参考资料。

(五) 取价依据

- 1、 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令【2000】第 294 号);
- 2、 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);
- 3、 《2015 机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);
- 4、 《增值税转型改革若干问题的通知》(财税【2008】170 号);
- 5、 国家外汇管理局公布的 2015 年 3 月 31 日人民币基准汇价;
- 6、 其他参考资料。

(六) 其它参考资料

- 1、 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版);
- 2、 其他参考资料。

七、评估方法

根据本次评估目的,以及评估对象的特点,按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合委估资产的特点和收集资料情况,采用成本法进行评估。

各类资产的评估方法如下:

1、 存货

存货均为库存商品。

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析,对于产成品以不含

税销售价格减去销售费用、全部税金、一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×(不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r))

A、不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

B、产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

C、销售费用率=销售费用÷营业收入；

D、营业利润率=营业利润÷营业收入；

E、所得税率按企业现实执行的税率；

F、r为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中r对于畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。

2、房屋建筑物类资产

(1) 由于估价对象所在区域存在活跃的可比交易案例，适合运用市场比较法对估价对象进行估价；估价对象为办公楼和住宅楼，不宜采用成本法；房屋所在区域虽然存在活跃的租赁市场，但房地产售价与租金水平存在较大背离，故不宜采用收益法；估价对象已建成，不适用于假设开发法。

市场比较法介绍：

市场比较法的基本原理是，根据替代原则，将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作出适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。市场比较法其计算公式为：

估价对象房地产价格 = 可比实例价格 × (估价对象交易情况指数 / 比较案例交易情况指数) × (估价对象交易日期房地产价格指数 / 比较案例交易日期房地产价格指数) × (估价对象区域因素条件指数 / 比较案例区域因素条件指数) × (估价对象个别因素条件指数 / 比较案例个别因素条件指数)

估价人员在广泛收集房地产交易案例资料的基础上, 经过对所掌握的大量交易案例的比较分析, 从中选取与估价对象属于同一供需圈、用途相同、条件相近、具有代表性的正常交易案例作为可比实例, 通过交易日期、交易情况、区域因素及个别因素等一系列修正调整后, 得到试算比准价格, 对其进行进一步分析调整后, 得出最终比准价格。评估过程如下:

①选取可比案例

取与估价对象房地产所处地区相近、结构及用途相同的三套房地产为比较案例作为估价对象的可比实例。

②比较修正

A、交易情况修正: 可比实例若为非正常交易的, 将其修正为正常交易价格。

B、交易日期修正: 可比实例交易日期与估价时点交易价格有涨跌, 将其修正为估价时点交易价格。

C、区域因素修正: 根据委估房地产的特点, 选取商业繁华程度、交通便捷度、环境条件、公共设施配套完备程度、城市规划等区域因素修正, 以估价对象的状况为 100, 将实例与估价对象区域因素进行比较。

D、个别因素修正: 根据房地产的特点, 选取距公交车站距离、建筑外观、平面布置、建筑结构等个别因素修正, 以估价对象的状况为 100, 将实例与估价对象个别因素进行比较。

③计算比准价格

将以上修正后的系数运用市场比较法公式可分别计算出估价对象的三个试算比准价格，从测算结果来看，三个交易案例经修正后的价格水平差别不大，求取它们的算术平均值作为估价对象的比准价格。

(2) 对于租赁办公楼的装修费用，评估人员核对了付款凭证、发票和合同，查看了现场装修状况，以核实后的账面值减去已使用年限的摊销值作为评估值。

3、设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

① 运输车辆重置全价

根据车辆市场信息及《汽车之家网》等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价。根据财政部、国家税务总局《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》(财税[2013]106号)文件规定，车辆购进发生的进项税额从销项税额中抵扣。

重置全价=购置价(不含税)+车辆购置税+新车上户牌照手续费

A、购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定，其它费用依据车辆管理部门的收费标准确定。

购置价(不含税)=购置价(含税)/1.17

B、车辆购置税：根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%。

购置附加税=购置价÷(1+17%)×10%。

C、新车上户牌照手续费：根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

②电子设备重置全价

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或销售商提供免费运输及安装，则其重置全价=购置价（含税）/1.17。

（2）成新率的确定

①车辆成新率

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限或经济使用年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即：

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$

a: 车辆特殊情况调整系数。

②电子设备成新率

成新率 = $(1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

（3）评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、2015年4月中旬，委托方确定评估机构，明确了本次评估的目的、评估基准日、评估范围等，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2015年4月中旬，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2015年4月27~29日。主要工作如下：

1、听取委托方和被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了抽查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

（三）评估汇总阶段

2015年4月30日至5月7日对各类资产评估审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2015年5月8日至5月19日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4、原地续用假设

假设产权持有单位的资产在评估基准日后不改变用途原地继续使用。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

4、本次评估假设委托方和产权持有者提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5、评估范围仅以委托方和产权持有单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方和产权持有者提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

6、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对湖北博鸿康药业有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

资产账面价值 2,349.93 万元，评估值 2,936.75 万元，评估增值 586.82 万元，增值率 24.97 %。详见下表。

资产评估结果汇总表

产权持有者：湖北博鸿康药业有限公司

评估基准日：2015年3月31日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	1,392.91	1,667.33	274.42	19.70
2 非流动资产	957.02	1,269.42	312.40	32.64
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	957.02	1,269.42	312.40	32.64
6 在建工程	-	-	-	
7 无形资产	-	-	-	
8 其中：土地使用权	-	-	-	
9 其他非流动资产	-	-	-	
10 资产总计	2,349.93	2,936.75	586.82	24.97
11 流动负债	-	-	-	
12 非流动负债	-	-	-	
13 负债总计	-	-	-	
14 净资产（所有者权益）	2,349.93	2,936.75	586.82	24.97

(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、本次存货评估增值 274.42 万元，增值率 19.70%，增值主要是因为评估值中包含部分利润。

2、本次房屋建筑物评估增值 323.72 万元，增值率 46.18 %，增值的原因如下：

估价对象位于武汉市东西湖区现代企业城（金潭路与宏图大道交汇处），为办公用房和住宅楼，其市场前景受整体环境及区域供需情况影响较大。

武汉作为中部发展的中心城市，城市定位主要是连接东西部的金融及其衍生行业的枢纽、信息交流枢纽、现代制造业基地、交通枢纽、物

流枢纽等。近年来，武汉市办公用房价格开始回升，中央经济会议上“中部崛起，武汉先行”的提出，无疑给武汉未来几年经济发展带来新的契机。国家宏观政策的支持，CBD 工程的正式启动，将促进金融和资本行业的发展，这无疑也给武汉地产注入一剂强心针，必将给中部地区特别是武汉市的房地产市场带来新的高潮。随着武汉 GDP 的增长，投资环境的提升，武汉办公用房市场已真正步入升温阶段。

综合以上分析，估价对象作为办公及用途市场前景较好，具有较好的市场发展空间，而坐落在同一企业城的住宅楼将随着办公楼房价的增长而增长。

3、本次评估设备类资产评估原值 2,838,960.00 元，评估减值 592,505.00 元，减值率 17.27%，评估净值 2,446,524.00 元，评估减值 113,261.47 元，减值率 4.42%，增减值的原因主要为：

(1) 车辆原值评估减值 17.20%，净值评估减值 2.36%。

车辆评估原值减值主要是因为车辆市场价格下降，导致车辆购置费的降低，致使评估原值减值。净值减值主要是评估原值减值导致。

(2) 电子设备原值评估减值 17.69%，净值评估减值 15.82%。

原值减值原因为企业的电子设备主要为电脑、空调等设备，受这类资产技术更新速度比较快的特点的影响，目前市场上同类产品的价格普遍低于其购置时的水平；净值减值主要是评估原值减值所致。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

本报告未发现产权瑕疵事项。

(二) 抵押担保事项

湖北博鸿康药业有限公司于 2014 年 11 月 13 日向兴业银行借款 486

万元，由湖北力邦投资担保有限责任公司担保，以其位于武汉市东西湖区水产养殖场武汉中金银潭石油化工生产研发项目（五期）A2 栋 15 层 1 室、C3 栋 1 单元 4 层 1 室、C3 栋 1 单元 4 层 2 室 3 项房产做抵押，房产证号为：武房权证东字第 2014011645 号、武房权证东字第 2014011642 号、武房权证东字第 2014011643 号，分别对应土地证号为：东国用（商 2014）第 08506 号、东国用（商 2014）第 08504 号、东国用（商 2014）第 08505 号，该款项于 2015 年 11 月 13 日到期。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重大期后事项

本报告未发现重大期后事项。

（五）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方和被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方和被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。

3、评估过程中，评估人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设

备状况。

4、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方和被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方和被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6、纳入评估范围的房屋建筑物包含两项产权持有单位位于武昌胭脂路三道街兴昌产业园 A 栋 4、5 层办公室的装修设计费，完成此次收购后，产权持有单位将该办公地转租给委托方，评估人员以核实后的账面值减去已使用年限的摊销值作为评估值。

7、本次评估按不含税价确定评估值，企业在交易过程中应按当地税务机关的要求缴纳相关税费。

8、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力

对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 评估结论的使用有效期：根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，即自评估基准日2015年3月31日至2016年3月30日使用有效，超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一五年七月二十三日。

(此页无正文)



评估机构法定代表人:

胡为

注册资产评估师:



注册资产评估师:



二〇一五年七月二十三日

备查文件目录

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 委托方和产权持有人企业法人营业执照（复印件）；
- 3、 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 4、 委托方、产权持有人承诺函；
- 5、 签字注册资产评估师承诺函；
- 6、 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 7、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 8、 《资产评估业务约定书》（复印件）；
- 9、 签字注册资产评估师资格证书（复印件）。